

Der Senator für Umwelt, Bau,  
Verkehr und Europa  
Bauamt Bremen – Nord

Bremen, 26. September 2012  
Tel.: 361-7598 (Herr Harenburg)  
361-10859  
Deputation für Bau und Verkehr (S)

Vorlage Nr.: **18/179 (S)**

---

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr  
am 11.10.2012**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 55 (mit Vorhabenplan 55) zum Vorhaben  
„Bahnhof Blumenthal“**

**für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal  
zwischen**

- **Bahntrasse Farge – Vegesack**
- **Gewerbegleis „Zur Westpier“**
- **Landrat-Christians-Straße**
- **und Busbahnhof „Ständer“**

**(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Ein Vorhabenträger möchte die vorhandenen Bahnhofsgebäude umnutzen und durch Neubauten ergänzen.

Vorgesehen ist die Umnutzung des historischen und erhaltenswerten Gebäudes des Bahnhofes Blumenthal, sowie dessen Ergänzung zu einer Einrichtung für Betreutes Wohnen für die Lebenshilfe Bremen e.V. und für eine angegliederte Physiotherapie-Praxis. Des Weiteren ist die Errichtung eines Neubaus mit Cafe bzw. Kiosk und einer WC-Anlage und Aufenthaltsräumen für das BSAG-Personal vorgesehen.

Durch das Vorhaben kann das ortsbildprägende historische Bahnhofsgebäude erhalten und langfristig gesichert werden. Der derzeit in Umplanung befindliche Busbahnhof erhält durch die Umnutzung und bauliche Ergänzung eine stadträumliche Fassung und funktionale Ergänzung.

Das Gelände befindet sich im Bereich der Blumenthaler Aue und kann trotz diverser Infrastrukturanlagen planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35

Baugesetzbuch (BauGB) zugerechnet werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen hat der Vorhabenträger daher einen aktuell nicht genehmigungsfähigen Vorbescheidsantrag zurückgezogen und einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Dem Antrag kann mit Verweis auf notwendige weitergehende planerischer Abstimmung entsprochen werden.

## **B Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

### **B 1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Blumenthal und hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Es befindet sich am östlichen Eingang ins Zentrum Blumenthal, direkt am zentralen Busbahnhof „Ständer“ sowie dem neu eingerichteten S-Bahnhaltepunkt Blumenthal.

Das Grundstück ist mit dem historischen Bahnhofsgebäude samt Lagergebäude sowie einem ehem. bahnbetrieblich genutzten Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zur Landrat-Christians-Straße soll abgebrochen werden.

Das Bahnhofsgebäude hat hinsichtlich seiner Architektur und seiner Geschichte eine besondere städtebauliche Bedeutung. Es entstand 1888 mit einem Abfertigungsbereich für die Fahrgäste, einer Güterabfertigung sowie einer Wohnung für den Dienststellenleiter. 1928 wurde das Kopfgebäude der Güterabfertigung mit einer Wasserstation aufgestockt.

Der Gebäudekomplex ist typisch für die um die Jahrhundertwende in Preußen errichteten Bahnhofsgebäude. Es dominieren die beiden Kopfgebäude aus rotem Klinkermauerwerk, westlich das zweigeschossige Hauptgebäude und östlich die zweigeschossige Wasserstation. Dazwischen erstreckt sich die etwa 50m lange Güterabfertigung in Fachwerkkonstruktion und Backsteinausmauerung.

Das Bahnhofsgebäude wurde bis zur Einstellung des Personenverkehrs am 01.11.1961 als Bahnhof genutzt. Für den jetzt wieder aufgenommenen S-Bahnbetrieb wird es nicht mehr benötigt. Bis heute wird es sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt.

### **B 2 Geltendes Planungsrecht**

Planungsrechtlich ist der Bereich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Die notwendige berichtigende Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Rahmen der Flächennutzungsplangesamtfortschreibung erfolgen.

Die vorhandenen Gebäude genießen lediglich Bestandsschutz. Das geplante Vorhaben wäre danach nicht ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig.

### **B 3 Planungsziele**

Das Vorhaben „Bahnhof Blumenthal“ soll in Abstimmung mit der angrenzenden öffentlichen Baumaßnahme zur Umgestaltung des Busbahnhofs Ständer und im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel der Neugestaltung der östlichen Eingangssituation zum Stadtteil Blumenthal entwickelt werden.

Durch die Umnutzung des Bahnhofsgebäudes sowie den Anbau und Neubau soll eine nachhaltige Nutzung des Bahnhofsareals ermöglicht werden. Der Erhalt des historischen und ortsbildprägenden Bahnhofsgebäudes im Zusammenhang mit dem weitgehenden Erhalt des landschaftsbildprägenden Baumbestandes soll zu einer städtebaulichen Aufwertung hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der Nutzungen im Umfeld des Busbahnhofs und des S-Bahnhaltepunktes führen.

Durch den ergänzenden Neubau eines freistehenden, zentral gelegenen Cafes ggf. mit Kiosk können gestalterisch abgestimmte Platzbereiche vor dem Bahnhofsgebäude und im Bereich der angrenzenden neugeplanten Busumsteiganlage stadträumlich gefasst werden.

Ein privater Kiosk/Cafe zuzüglich zentraler Aufenthaltsräume für die BSAG (als Ersatz für bestehende Einrichtung auf zu verwertendem städtischen Grundstück Landrat–Christians-Straße 73A/73B) mit kontrollierter öffentlicher Toilette an zentraler Stelle soll dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu verbessern.

Im Zusammenhang mit diesen zusätzlichen Nutzungsangeboten und den neugeplanten Geh- und Radwegen der Busumsteiganlage soll die stadträumliche Verknüpfung im Bereich des Bahnhofgebäudes verbessert werden. Ziel ist ein zusätzlicher Bahnsteigzugang, eine neue Straßenquerung (Nord-Süd) und eine verbesserte Aufenthaltsqualität und Benutzbarkeit der Unterführung zur Burg Blomendal.

Im Rahmen dieser Planungen ist eine bedarfsgerechte Neuordnung der Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Privatgrundstück erforderlich.

Weiterhin soll ein Baurecht für besondere Wohnangebote geschaffen werden und der hierfür erforderliche Lärmschutz qualifiziert bewältigt werden.

### **B 4 Erfordernis der Planaufstellung**

Da das Vorhaben mit dem geltenden Planungsrecht nicht zu realisieren ist, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 55 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Um eine zeitnahe Realisierung der Planungen zu ermöglichen soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

**C Umweltprüfung / Umweltbericht**

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB soll gemäß § 13a Abs.2 Ziff.1 abgesehen werden. Die relevanten Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Verfahrens betrachtet.

**D Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung****D 1 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Sämtliche Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

**D 2 Gender-Prüfung**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Gender-Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

**E Energetische Aspekte**

Das Plangebiet ist mit dem historischen Bahnhofsgelände bebaut, welches erhalten werden soll.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in wieweit dieser Gebäudebestand energetisch optimiert werden kann und wie der Anbau und der Neubau energetisch besser ausgerichtet werden können ohne dass das bestehende Siedlungsbild gestört wird.

Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

**F Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich relevanter Sicherheitsaspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

**G Barrierefreiheit**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Aspekte der Barrierefreiheit geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

**H Abstimmung**

Das Vorhaben wurde dem Beirat Blumenthal als reine Bestandsumnutzung vorgestellt und positiv beschlussmäßig begleitet. Die nunmehr angestrebte, baulich erweiterte Fassung wurde im Rahmen der Vorstellung der Vorplanungen zur Umgestaltung des Busbahnhofs Ständer präsentiert.

Dem Ortsamt Blumenthal wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

Während der Vorhabenträger den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag erstellt, stimmt er die Inhalte laufend mit dem Bauamt Bremen-Nord ab. Darüber hinaus ist er eingebunden in die planerische Abstimmung und Ausarbeitung der verkehrlichen Planung zur Umgestaltung des Busbahnhofs unter Federführung des ASV.

## **II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Bau und Verkehr fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen – Blumenthal im Bereich zwischen Bahntrasse Farge - Vegesack, Landrat-Christians-Strasse und Busbahnhof „Ständer“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 55 - mit Vorhabenplan 55). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 55 (mit Vorhabenplan 55) für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal im Bereich zwischen Bahntrasse Farge – Vegesack, Landrat-Christians-Straße und Busbahnhof „Ständer“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlagen: Übersichtsplan

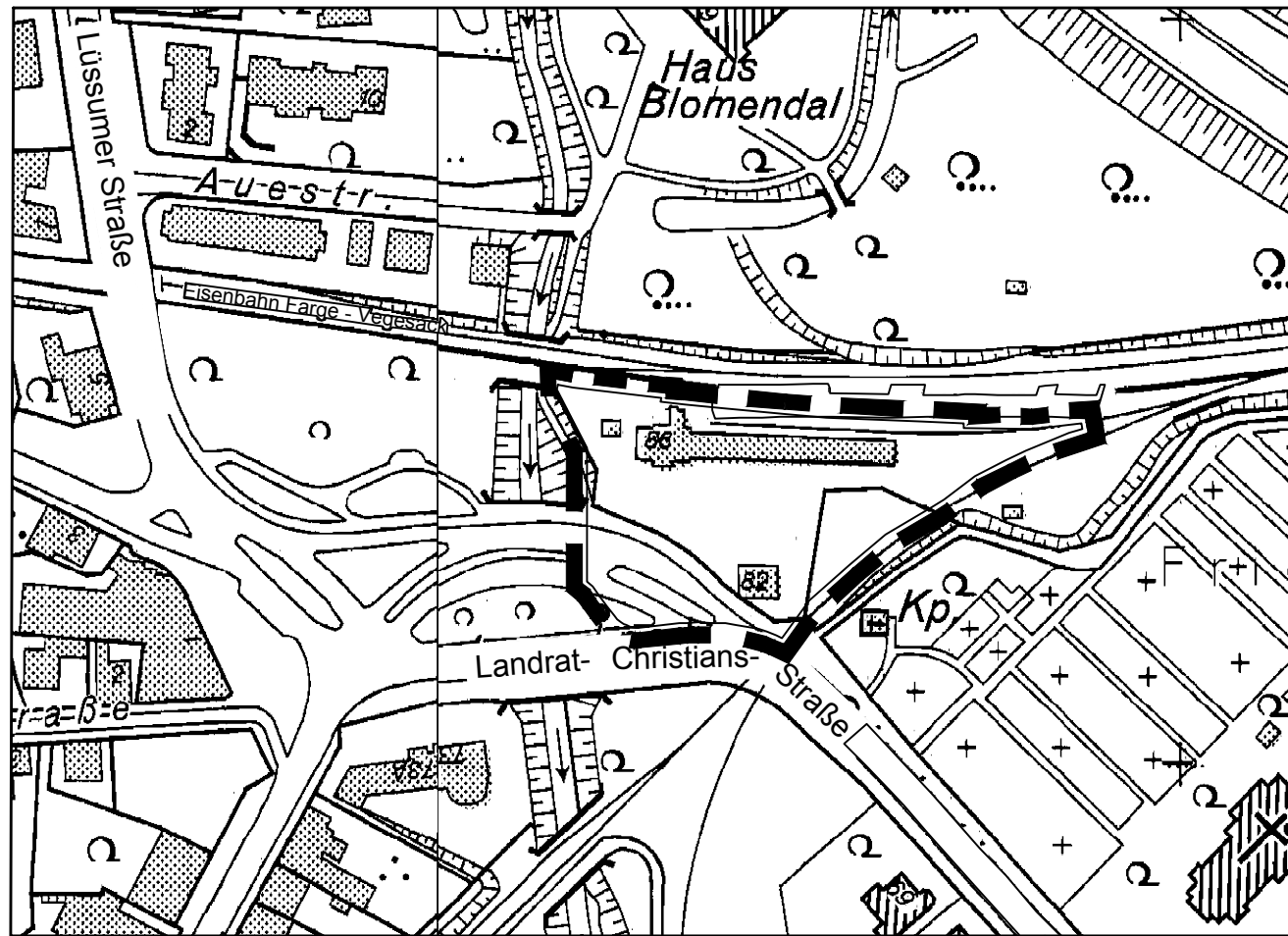
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 55

(mit Vorhabenplan 55) zum Vorhaben  
"Bahnhof Blumenthal"

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal  
zwischen

- Bahntrasse Farge - Vegesack
- Gewerbegleis "Zur Westpier"
- Landrat - Christians - Straße
- Busbahnhof "Ständer"

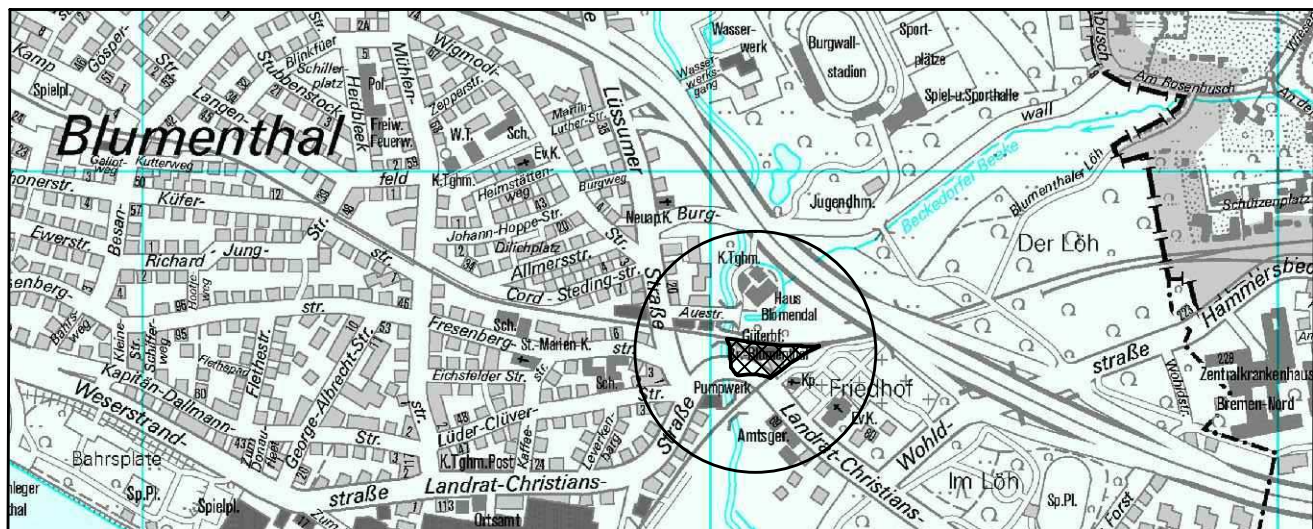
( Bearbeitungsstand : 13.09.2012 )



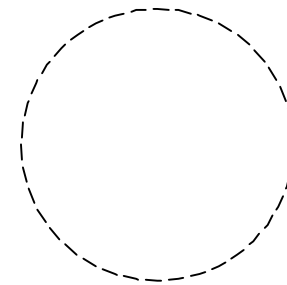
**Übersichtsplan** M. 1:2000

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

Größe des Plangebietes ca. 0,5 ha



Ausschnitt aus dem Stadtplan M. 1:10000



Bauamt Bremen-Nord  
Bremen, den.....

Amtsleiter

.....

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie bei ihrem Planaufstellungsbeschluss  
vom ..... vorgelegen.

Bremen, den .....

Vorsitzende/r

Sprecher/in

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER  
vom .....

Bearbeitet : Harenburg  
Gezeichnet: Wollersheim 13.09.2012

Verfahren : Böger

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 55**

**Übersichtsplan**